

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Byggnads AB Westnia**  
556076-8896  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Byggnads AB Westnia intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 26 juni 2025

  
Lennart Persson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Byggnads AB Westnia**

556076-8896

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Byggnads AB Westnia avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Koncernen bedriver byggnadsrörelse, handel med fastigheter, fastighetsförvaltning och värdepappersrörelse.

Fastighetsinnehavet består av enbart bostadsfastigheter.

Koncernredovisning omfattar förutom moderbolaget de bolag som framgår av not 17.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Försäljning och resultat

Koncernens hyresintäkter, entreprenadintäkter och intäkter från värdepappershandel har uppgått till 274 842 tkr (300 822 tkr). Resultatet efter finansiella kostnader uppgår till 147 365 tkr (154 547 tkr).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har i avsevärd omfattning påverkat bolaget. Nedgången av värdepapperslagret av aktier med ca 15%, under 2022, har återhämtat sig fullt ut under 2023 och värdeökningen har fortsatt under 2024.

Inflationsnivån har påverkat bolaget genom ökade kostnader för bl.a. höjda energi- och byggkostnader. Räntehöjningar har påverkat bolaget men läget har förbättrats något i takt med årets räntesänkningar.

En del av dessa kostnadsökningar bedöms kompenseras genom ökning av hyror, men inte i den omfattning att full compensation erhålls.

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning.

## Hållbarhetsrapport

Byggnads AB Westnia och övriga bolag i bolagsgruppen har ett fortsatt tydligt fokus på hållbarhet där styrelsen och våra anställda är involverade i de globala målen.

Under 2020 bildades Stiftelsen Bygg-Göta för Vetenskaplig forskning och Socialt hjälparbete, för att öka bolagsgruppens möjligheter att arbeta för en mer hållbar värld, både ekologiskt och socialt, genom att kunna ge bidrag till hjälporganisationer och föreningar som arbetar med dessa frågor.

### **Ingen fattigdom, ingen hunger.**

Stiftelsen stödjer Hand in Hands arbete i Indien, Zimbabwe och Kenya, för att genom entreprenadskap befrämja egen inkomst och sysselsättning och därmed minska fattigdom. Dessutom stöds Östhjälpen som stödjer mindre bemedlade i Rumänien. I övrigt har bolagsgruppen en hög nivå av socialt engagemang med flera samarbetspartners.

### **God hälsa och välbefinnande.**

Genom stiftelsen stödjer bolagen vetenskaplig forskning inom bl.a. Covid-19, Hjärt & Lungsjukdomar, diabetes samt Hjärnfondens arbete.

### **Hållbar energi för alla och bekämpa klimatförändringar.**

Vår satsning på förnybar energi och arbetet med att installera solpaneler har under året fortskridit och vi har nu solpaneler monterade på 5 fastigheter vilket under 2023 gav en elproduktion på 222 258 Kwh/år.

För att minska användningen av fossila bränslen och möta efterfrågan finns laddstolpar för elbil installerade i anslutning till flera av våra fastigheter. Vi uppmuntrar även våra hyresgäster att cykla till jobbet genom att erbjuda säkra cykelparkeringar samt tillgång till dusch och omklädningsmöjligheter.

Vi arbetar dagligen med energieffektivisering både i vår fastighetsförvaltning och vårt projektarbete vilket ger fina resultat och under de senaste tio åren har vår elförbrukning minskat med ca. 25%.

Elförbrukningen har minskat med ytterligare 3% från 2022 till 2023.

### **Anständiga anställningsvillkor och ekonomisk tillväxt.**

Vi erbjuder goda anställningsvillkor. Skapande av trivsel och trygghet sker tillsammans med våra medarbetare för att skapa en god gemenskap.

I tillväxt av kassaflödet har vi fokus på ekonomisk hållbarhet.

### **Hållbara städer och samhällen.**

Vid nyproduktion och förädling arbetar vi för att välja resurssnåla och förnyelsebara metoder.

Vi har ett gott kundsamarbete kring frågor som rör avfallshantering, säkerhet m.m.

### **Investeringar**

Inga nyförvärv av fastigheter eller investeringar i fastigheter har skett under räkenskapsåret.  
Ombyggnader och underhåll har skett planerligt.

## Framtida utveckling

Vår bedömning är att värdet på värdepapperslagret fortsätter att vara lågt inom överskådlig tid. Kriget i Ukraina kommer att påverka utbud och priser så länge det fortgår, samt den höga inflationen och räntan kommer att påverka både direkta och indirekta kostnader i koncernen.

Femårsöversikt koncernen, Mkr

	2043	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	108,5	103,2	100,2	97,6	95,5
Rörelseresultat	137,8	148,4	153,9	170,3	111,8
Resultat efter finansiella poster	147	155	158	173	116
Balansomslutning	2707,6	2605,6	2583,9	2405,3	2274,7
Soliditet	99,3%	98,7%	94,6%	96,6%	96,2%

## Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	79 333 769	2 492 865 766	2 572 319 535
Årets resultat			116 939 324	116 939 324
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 000</b>	<b>79 333 769</b>	<b>2 609 805 090</b>	<b>2 689 258 859</b>

<b>Moderbolaget</b>	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	75 000	2 543 562 281	2 543 757 281
Årets resultat			123 687 890	123 687 890
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 000</b>	<b>75 000</b>	<b>2 667 250 171</b>	<b>2 667 445 171</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 543 562 281
årets vinst	123 687 890
	<b>2 667 250 171</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 667 250 171
	<b>2 667 250 171</b>

## Resultat och ställning

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens Intäkter</b>			
Hysesintäkter	19	108 518 835	103 197 836
Entreprenadintäkter		0	88 727
Värdepappershandel	2, 3	166 030 015	195 989 214
Övriga rörelseintäkter		292 846	1 545 924
		<b>274 841 696</b>	<b>300 821 701</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Entreprenadkostnader		0	-93 134
Kostnader värdepappersrörelse	3	-62 100 128	-81 828 583
Övriga externa kostnader	4	-473 027	-478 085
Driftskostnader i fastighetsförvaltningen inkl reparation, underhåll och fastighetsskatt		-71 204 737	-66 777 936
Avskrivningar på fastigheter	5	-3 265 060	-3 263 280
		<b>-137 042 952</b>	<b>-152 441 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>137 798 744</b>	<b>148 380 683</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 834 321	10 696 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-267 694	-4 530 578
		<b>9 566 627</b>	<b>6 165 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 365 371</b>	<b>154 546 605</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>147 365 371</b>	<b>154 546 605</b>
Skatt på årets resultat	9	-32 170 995	-37 597 180
Uppskjuten skatt		1 744 948	5 617 298
<b>Årets resultat</b>		<b>116 939 324</b>	<b>122 566 723</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	80 486 232	83 233 478
		<b>80 486 232</b>	<b>83 233 478</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	0	1 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 100 000 000	950 000 000
		<b>1 100 000 000</b>	<b>950 001 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 180 486 232</b>	<b>1 033 234 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Lager av värdepapper		1 355 254 545	1 365 791 710
		<b>1 355 254 545</b>	<b>1 365 791 710</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 833 632	5 691 708
Aktuella skattefordringar		2 856 719	0
Övriga fordringar		84 982 613	86 237 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 273 689	11 487 103
		<b>101 946 653</b>	<b>103 416 416</b>
Kassa och bank		69 878 070	103 129 943
		<b>69 878 070</b>	<b>103 129 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 527 079 268</b>	<b>1 572 338 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 707 565 500</b>	<b>2 605 572 547</b>

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

11

120 000

120 000

Reservfond

75 000

75 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

2 689 063 859

2 572 124 535

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

2 689 258 859

2 572 319 535

#### Summa eget kapital

2 689 258 859

2 572 319 535

#### Avsättningar

Uppskjuten skatt

2 853 215

4 598 163

2 853 215

4 598 163

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 568 133

9 896 253

Skulder till intresse- och gemensamt styrda företag

0

3 023

Aktuella skatteskulder

0

3 849 177

Övriga skulder

127 000

127 465

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 758 293

14 778 931

15 453 426

28 654 849

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 707 565 500

2 605 572 547 ✓



## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		137 798 744	148 380 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	16	3 265 060	3 263 280
Finansiella intäkter		9 834 321	10 696 501
Finansiella kostnader		-267 694	-4 530 578
Betald skatt		-38 876 891	-37 597 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>111 753 540</b>	<b>120 212 706</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager inkl pågående arbeten		10 537 165	-4 691 642
Förändring av kortfristiga fordringar		4 326 482	31 299 413
Förändring av kortfristiga skulder		-9 352 246	-95 297 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>117 264 941</b>	<b>51 523 449</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-517 814	-2 413 850
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-149 999 000	-50 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-150 516 814</b>	<b>-52 413 850</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-33 251 873</b>	<b>-890 401</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		103 129 943	104 020 345
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>69 878 070</b>	<b>103 129 944</b> ✓

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Fastighetsförvaltningen		34 516 339	35 151 920
Entreprenadintäkter		0	88 727
Värdepappershandel	3	166 030 015	195 989 214
Övriga rörelseintäkter		251 296	199 926
		<b>200 797 650</b>	<b>231 429 787</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Entreprenadkostnader		0	-93 134
Kostnader värdepappersrörelse		-62 100 128	-81 828 583
Administrationskostnader	4	-473 038	-478 080
		<b>-62 573 166</b>	<b>-82 399 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 224 484</b>	<b>149 029 990</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-1 000	0
Ränteutäkter och liknande resultatposter	6	9 698 976	10 370 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-557 523	-4 835 966
		<b>9 140 453</b>	<b>5 534 798</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 364 937</b>	<b>154 564 788</b>
Bokslutsdispositioner	8	8 500 000	27 500 000
Skatt på årets resultat	9	-32 177 047	-37 644 882
<b>Årets vinst</b>		<b>123 687 890</b>	<b>144 419 906</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 100 000 000	950 000 000
Andelar i intresseföretag	14	0	1 000
Andelar i koncernföretag	17	74 199 958	80 558 895

**Summa anläggningstillgångar** 1 174 199 958 1 030 559 895

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager av värdepapper		1 355 254 545	1 365 791 710
		<b>1 355 254 545</b>	<b>1 365 791 710</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		5 445 442	5 416 926
Aktuella skattefordringar		3 323 983	0
Övriga kortfristiga fordringar		85 051 330	85 034 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7 910 765	11 068 243

**101 731 520** **101 519 589**

##### *Kassa och bank*

69 870 128 103 129 943

**Summa omsättningstillgångar** 1 526 856 193 1 570 441 242

### SUMMA TILLGÅNGAR

2 701 056 151 2 601 001 137 ✓

## Moderbolagets Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

11

120 000

120 000

Reservfond

75 000

75 000

**195 000**

**195 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 543 562 281

2 399 142 375

Årets resultat

123 687 890

144 419 906

**2 667 250 171**

**2 543 562 281**

**Summa eget kapital**

**2 667 445 171**

**2 543 757 281**

**Obeskattade reserver**

8

0

8 500 000

#### **Avsättningar**

Avsättning för uppskjuten skatt

2 853 215

2 847 163

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

30 287 657

43 248 748

Leverantörsskulder

106 973

428 848

Aktuella skatteskulder

0

2 187 491

Övriga skulder

35 010

28 583

Skulder till närstående bolag

0

3 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

328 125

0

**30 757 765**

**45 896 693**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 701 056 151**

**2 601 001 137**

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		138 224 484	149 029 990
Finansiella intäkter		9 698 976	10 370 764
Finansiella kostnader		-557 523	-4 835 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	5 052	119 209
Betald skatt		-37 688 520	-37 644 882

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

109 682 469      117 039 115

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		10 537 165	-4 691 642
Förändring av kortfristiga fordringar		3 112 052	31 159 074
Förändring av kortfristiga skulder		-12 951 438	-105 665 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>110 380 248</b>	<b>37 840 819</b>

### Investeringsverksamheten

Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-143 640 063	-38 731 221
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-143 640 063</b>	<b>-38 731 221</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-33 259 815</b>	<b>-890 402</b>

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		103 129 943	104 020 345
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>69 870 128</b>	<b>103 129 943</b> ✓

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

#### Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där enbart den del av intäkterna som avser aktuell period redovisas. Hyrerabatter periodiseras över avtalets längd. Intäkter vid försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket vanligtvis sker i samband med tillträdet.

Entreprenadsintäkter redovisas i resultaträkning i samband med slutfakturering vilket sker då det pågående arbetet färdigställs, se vidare nedan under rubriken Intäkter/Pågående arbeten.

Intäkter i väderpappersrörelsen redovisas i samband med avyttring av värdepappret. Bruttoredovisning tillämpas. Se vidare under rubriken Varulager mm.

#### Kortfristiga fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning, beräknas bli betald.

#### Skulder

Skulder har upptagits till nominella belopp.

#### Varulager

Lager av värdepapper har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde respektive verkligt värde. Sk portföljvärdering tillämpas.

Värdepapperslagret består huvudsakligen av börsaktier, obligationer och räntebärande instrument.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag samt fastigheter är, ur skattemässig synvinkel lager, och har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde respektive verkligt värde. De aktier, andelar och fastigheter som ur skattesynpunkt är varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet respektive verkligt värde.

#### Intäkter/Pågående arbeten

Pågående arbeten i moderbolaget har upptagits till verkliga kostnader per balansdagen inklusive tillägg för skälig andel av indirekta kostnader med avdrag för å-contofakturerat belopp. I koncernredovisningen har inte successiv vinstavräkning tillämpats. Den skillnad som en redovisning enligt successiv vinstavräkning ger upphov till är ytterst marginell jämfört med den redovisning som har tillämpats. Eventuella förlustrisker i pågående projekt belastar årets resultat det år förlustrisken identifieras.

#### Skatter

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet i varje juridisk person. Uppskjuten skatt är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt värde för tillgångar och skulder.

### **Nedskrivning av tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgången redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningar

#### Byggnader

Stomme	2-4%
Fasader, yttertak, fönster	5%
Hissar, installationer	5%
Ytskikt	10%
Byggnadsinventarier	20-30%
Hyresgästanpassning	Efter hyreskontraktets längd/alternativt 10%
Inventarier	20-33%

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet.

Bolaget har beaktat hur effekterna av inflationen kan komma att påverka koncernens framtida utveckling och risker och som kan påverka den finansiella stabiliteten framåt. Då bolagets övervägande kundkrets är bostäder, bedömer vi att våra kunder i varierande mindre omfattning, ekonomiskt påverkats negativt av utvecklingen kopplad det ekonomiska läget.

I det fall det behövs, görs individuella överenskommelser för att stödja våra kunder främst med anstånd av hyresbetalningar. Vi bedömer således att detta i begränsad grad kommer påverka bolagets intäkter negativt för år 2026. ✓

## Not 2 Risker

Byggnads AB Westnia har ett bostadsfastighetsbestånd i mestadels attraktiva lägen inom Göteborg. Detta i kombination med en bra fördelning av hyresintäkter på bostäder samt en tillfredsställande uthyrningsgrad gör att koncernens riskprofil är låg.

Koncernen arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och optimering av fastigheternas driftkostnader. Fastigheterna har god standard och underhålls väl.

I övrigt är koncernen genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker. Bolagets goda finansiella ställning begränsar dock dessa risker väsentligt. Inga räntebärande skulder förekommer och koncernen utsätts ej för valutakursexponering.

Vad gäller kreditrisker finns fastställda riktlinjer mot kunder för att säkra att försäljning sker till kunder med lämplig kreditbakgrund.

## Not 3 Värdepappersrörelse

### Koncernen

	2024	2023
Omsättningar aktier och optioner	89 108 494	97 915 320
Utdelning på aktier	43 278 007	38 776 824
Nettoomsättning räntebärande papper	33 643 514	59 297 070
	<b>166 030 015</b>	<b>195 989 214</b>

### Moderbolaget

	2024	2023
Omsättningar aktier och optioner	89 108 494	97 915 320
Utdelning på aktier	43 278 007	38 776 824
Nettoomsättning räntebärande papper	33 643 514	59 297 070
	<b>166 030 015</b>	<b>195 989 214</b>
Försäljning räntebärande papper inkl. avkastning	208 429 011	194 609 361
Inköp räntebärande papper	-174 785 497	-135 312 291
Nettoomsättning räntebärande papper	<b>33 643 514</b>	<b>59 297 070</b>

## Not 4 Personal, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Moderbolaget	1	1
Totalt i koncernen	<b>1</b>	<b>1</b>

Några löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har ej utgått under de båda räkenskapsåren. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är män.

### Ersättning till revisor, PWC

Revision	93 750	87 500
<b>Totalt</b>	<b>93 750</b>	<b>87 500</b>

### Not 5 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	193 253 756	190 839 906
Inköp	517 814	2 413 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 771 570</b>	<b>193 253 756</b>
Ingående avskrivningar	-110 020 278	-106 756 998
Årets avskrivningar	-3 265 060	-3 263 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 285 338</b>	<b>-110 020 278</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 486 232</b>	<b>83 233 478</b>
Verkligt värde, intervall i mkr	1 200'-1 500'	1 100'-1 400'

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt en avkastningsbaserad metod där avkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Fastigheternas redovisade driftsnetton har lagts till grund för värderingen.

Koncernens samtliga fastigheter är ur skattemässig synvinkel att anse som lager.

### Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	9 834 321	10 696 500
	<b>9 834 321</b>	<b>10 696 500</b>

#### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	9 698 976	10 370 764
	<b>9 698 976</b>	<b>10 370 764</b>

Varav ränteintäkter från närstående bolag 133 347 kr (40 041 kr)

Utdelning på aktier och avkastning räntebärande placeringar redovisas som en del av värdepappersrörelsen.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	267 694	4 530 578
	<b>267 694</b>	<b>4 530 578</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Räntekostnader	557 523	4 835 966
	<b>557 523</b>	<b>4 835 966</b>

Av räntekostnader avser 557 523 kr (655 761 kr) räntor till koncernföretag

**Not 8 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2024	2023
Periodiseringsfond ink.år 2022	0	6 000 000
Periodiseringsfond ink.år 2023	0	2 500 000
	<b>0</b>	<b>8 500 000</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	32 170 995	37 597 180
Uppskjuten skatt	-1 744 948	-5 617 298
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>30 426 047</b>	<b>31 979 882</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024 Belopp	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt	147 365 371	154 546 605
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	30 357 266	31 836 601
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-3 575	143 281
Skatteeffekt ej avdragsgilla poster inkl. temporära skatter	32 532	0
Skatteeffekt primäraavdrag	-33 019	0
Skatteeffekt skillnad avskrivningar	26 967	0
Skatteeffekt ränta p-fond	45 876	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>30 426 047</b>	<b>31 979 882</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	32 170 995	37 597 180
Uppskjuten skatt	6 052	47 702
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>32 177 047</b>	<b>37 644 882</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024 Belopp	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt	155 864 937	182 064 788
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	32 108 177	37 505 346
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-3 486	-57 059
Skatteeffekt ej avdragsgilla poster inkl. temporära skatter	32 532	196 595
Skatteeffekt primäravdrag	-33 019	0
Skatteeffekt skillnad avskrivningar	26 967	0
Skatteeffekt ränta p-fond	45 876	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>32 177 047</b>	<b>37 644 882</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	7 910 765	11 068 243
Förutbetalda kostnader	362 924	418 860
	<b>8 273 689</b>	<b>11 487 103</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	7 910 765	11 068 243
	<b>7 910 765</b>	<b>11 068 243</b>

**Not 11 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 120 st aktier med kvotvärde 1 000 kr

**Not 12 Uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 598 163	10 215 461
Under året återförda belopp	-1 762 948	-5 617 298
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 835 215</b>	<b>4 598 163</b>



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Diverse periodiseringsposter	9 758 293	14 778 931
	<b>9 758 293</b>	<b>14 778 931</b>

**Not 14 Andelar i intressebolag (ägarandel 50%)**

Andelar i intressebolag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 000	1 000
Avregistrering av bolag	-1 000	
Utgående balans	0	1 000

	Org.nr	Säte
KB Karneolen	916555-0865	Göteborg

För närvarande bedrivs ingen verksamhet i bolaget.

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andra långfristiga värdepappersinnehav (moderbolag och koncern)

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	950 000 000	900 000 000
Tillkommande värdepapper	150 000 000	50 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 000 000</b>	<b>950 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 000 000</b>	<b>950 000 000</b>

Marknadsvärdet överstiger bokfört värde.

Posten avser en kapitalförsäkring. Inga pensionsåtaganden finns kopplat till kapitalförsäkringen då ägaren av sagt sig dessa.

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	3 265 060	3 263 280
	<b>3 265 060</b>	<b>3 263 280</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Nedskrivningar	-1 000	0
Förändring av uppskjuten skatt	6 052	47 702
Korr av tidigare års resultat	0	71 507
	<b>5 052</b>	<b>119 209</b>



**Not 17 Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	
Ingående anskaffningsvärde:	<b>80 558 895</b>
Uttag	-40 875 275
Resultat andelar	34 516 338
	<b>74 199 958</b>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget-kapital</u>	<u>Resultat</u>
KB Humlan	916444-8590	Alingsås	1 071 620	1 070 620
KB Göken	916444-1975	Alingsås	4 421 189	3 127 392
KB Fasanen	957202-2714	Alingsås	4 023 090	2 961 994
HB Kville	957200-2872	Göteborg	7 761 631	2 574 463
KB Geten	957203-0535	Göteborg	-1 277 263	-1 646 163
KB Stackmolnet	957200-2815	Göteborg	-4 275 416	-1 049 279
KB Munkbordet	957200-9067	Göteborg	-858 665	-906 397
KB Jasminen	916445-7930	Göteborg	1 474 983	735 336
KB Bandyspelaren nr 7	957201-6617	Göteborg	-277 557	-1 897 310
KB Bandyspelaren nr 8	957202-9610	Göteborg	1 003 292	-684 489
KB Bandyspelaren nr 9	957202-9628	Göteborg	2 561 781	816 595
KB Zinnian	916442-7164	Göteborg	1 353 365	715 451
KB Älgen	957200-8481	Göteborg	5 633 694	4 764 066
KB Ekorren	916443-7643	Göteborg	810 136	635 328
KB Sojabönan	916446-5248	Göteborg	751 713	516 835
KB Myggan	916444-6875	Göteborg	2 346 693	1 350 510
KB Enigheten	916554-6541	Möln dal	13 758 855	9 263 349
KB Spinellen	916555-0873	Göteborg	11 093 905	3 042 392
KB Morellen	916557-3776	Göteborg	1 461 692	894 820
KB Illern	916443-7650	Göteborg	8 314 129	1 579 537
KB Poppeln	957202-9735	Göteborg	8 305 279	3 003 724
KB Ranängsgatan	957200-5867	Göteborg	24 954 483	3 647 564
KB Krokusen	916556-8313	Göteborg	-1 805	0
		<b>Summa:</b>	<b>94 410 824</b>	<b>34 516 338</b>
W-Intressenter AB	556791-5037	Göteborg	98 772	0 ✓



	%	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
KB Humlan	100	699 921	851 060
KB Göken	100	3 161 040	1 307 024
KB Fasanen	100	3 146 333	3 304 931
HB Kville	100	5 511 631	4 309 416
KB Geten	100	-1 277 262	4 159 154
KB Stackmolnet	100	-4 291 690	-3 242 411
KB Munkbordet	100	-800 911	-1 267 805
KB Jasminen	100	990 669	1 078 167
KB Bandyspelaren nr 7	100	2 645 135	4 313 700
KB Bandyspelaren nr 8	100	-1 082 637	-921 162
KB Bandyspelaren nr 9	100	445 752	-806 833
KB Zinnian	100	969 515	1 644 864
KB Älgen	100	4 651 924	4 718 840
KB Ekorren	100	661 841	-121 955
KB Sojabönan	100	585 464	128 931
KB Myggan	100	2 034 192	1 900 265
KB Enigheten	100	12 473 223	12 364 900
KB Spinellen	100	7 879 426	8 794 794
KB Morellen	100	996 901	576 542
KB Illern	100	5 499 229	7 157 522
KB Poppeln	100	5 443 147	6 057 406
KB Ranängsgatan	100	23 758 920	24 153 350
KB Krokusen	100	-1 805	-1 805
W-Intressenter	100	100 000	100 000
		<b>74 199 958</b>	<b>80 558 895</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Koncernen

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag.

### Moderbolaget

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag.

## Not 19 Operationella leasingavtal

### Moderbolaget

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage.

Byggnads AB Westnia är därmed leasegivare.

Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3 - 5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräkning enligt KPI.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	32 778 884	30 834 509
Senare än ett år men inom fem år	10 287 020	13 456 409
	<b>43 065 904</b>	<b>44 290 918</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvar för skulder såsom komplementär	17 931 774	27 286 500
Eventualförpliktelser	13 834 635	17 017 738
	<b>31 766 409</b>	<b>44 304 238</b>

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 543 562 281
årets vinst	123 687 890
	<b>2 667 250 171</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 667 250 171
	<b>2 667 250 171</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Kriget i Ukraina har påverkat bolaget men värdet av värdepapperslagret har hittills under 2025 ökat i värde med ca 8%.

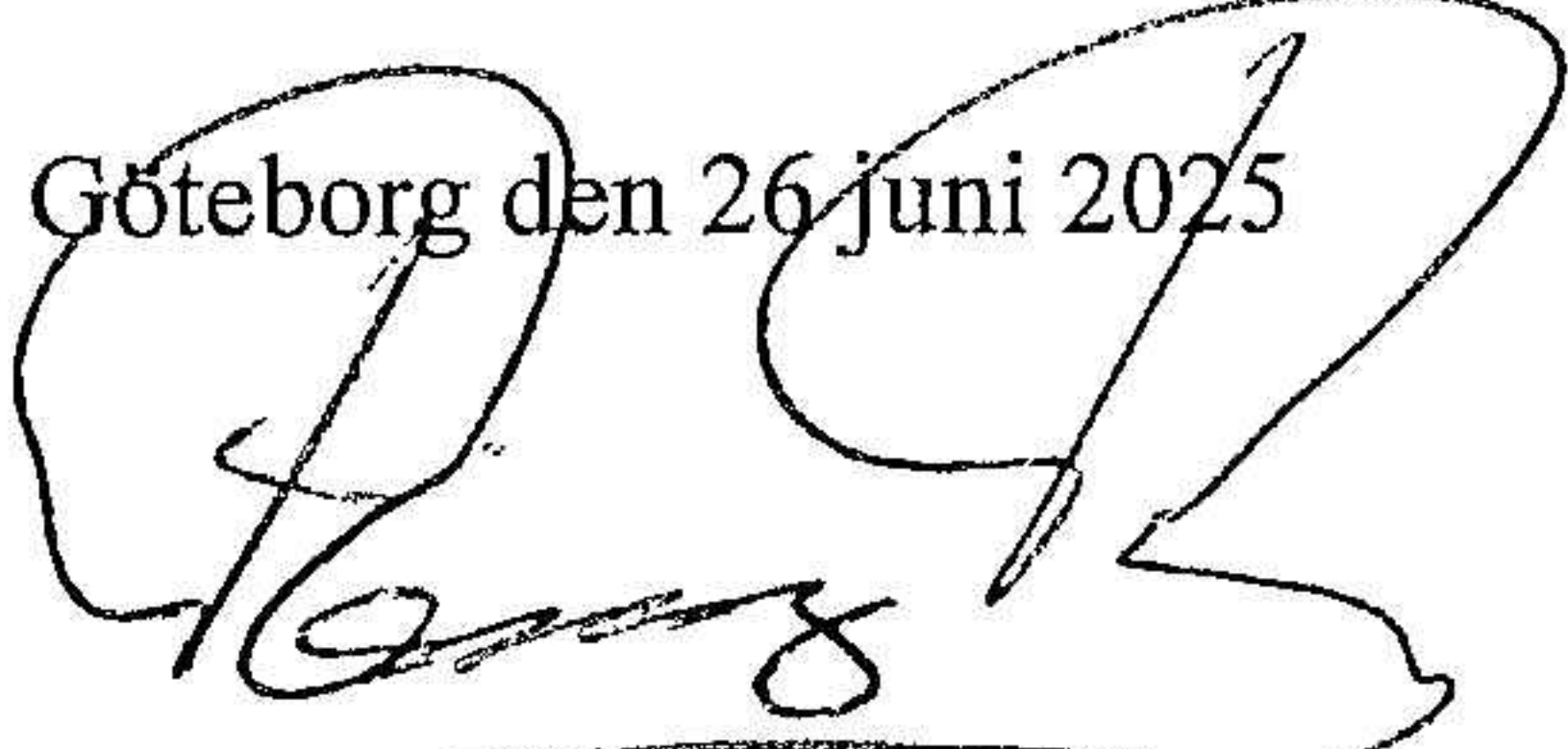
Inflationsrusningen påverkar bolaget genom ökade kostnader för energi, höjda byggkostnader. Ränthöjningar, redan inträffade och framtida höjningar påverkar bolaget.

En del av dessa kostnadsökningar bedöms kompenseras genom ökning av hyror, men inte i den omfattning att full kompensation erhålls.

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning. ✓

ank=20250703;2025070742199


Göteborg den 26 juni 2025



Ronny Pehrsson  
Ordförande



Lennart Pehrsson  
Verkställande direktör



Håkan Jarkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2025



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byggnadsaktiebolaget Westnia, org.nr 556076-8896

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggnadsaktiebolaget Westnia för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Byggnadsaktiebolaget Westnia för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 26 juni 2025



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor